

Mandantenrundsreiben Mietrecht 4. Quartal 2009 vom 28.12.2009

Sehr geehrte Mandanten,

im letzten Quartal dieses Jahres möchten wir Sie wiederum über einige interessante Entscheidungen unterrichten, die in der Rechtsprechung gefällt worden sind.

In einem Urteil vom 21.10.2009 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass das Job-Center der ARGE (früher Sozialamt), das für einen hilfebedürftigen Wohnungsmieter die Kosten der Unterkunft in der Weise übernommen hat, dass die Miete direkt an den Vermieter gezahlt wird, nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters ist.

Hintergrund der Entscheidung ist folgender Sachverhalt:

Ein Mieter hatte über Jahre hinweg jeweils pünktlich zum 3. Werktag eines Monats im Voraus gezahlt. Der Mieter war arbeitslos geworden. Die Mietzahlung wurde vom Job-Center bzw. der ARGE (früher Sozialamt) übernommen. Zwischen Vermieter und ARGE wurde vereinbart, dass die Miete direkt an den Vermieter gezahlt wird.

In der Folgezeit kam es aufgrund organisatorischer Probleme beim Job-Center zu erheblichen Verzögerungen mit der Mietzahlung.

Der Vermieter erklärte daraufhin die fristlose Kündigung.

Gegen diese Kündigung wehrte sich der Mieter damit, dass er die Verspätungen bei der ARGE nicht zu vertreten habe und im Übrigen auch keinen Einfluss darauf habe, dass Leistungen von dort pünktlich erbracht würden.

Die Räumungsklage, die der Vermieter daraufhin erhob, hatte in der Sache keine Aussicht auf Erfolg.

Der Bundesgerichtshof stellt in seiner Entscheidung vom 21.10.2009, Az.: VIII ZR 64/09, klar, dass sich der Mieter das Verhalten der ARGE nicht zurechnen lassen müsse. Die ARGE sei nicht Erfüllungsgehilfe im Sinne von § 278 BGB, so dass für ein Verschulden der ARGE der Mieter nicht einzustehen habe. Da der Mieter keine Einflussmöglichkeiten auf die Geschwindigkeit der Antragsbearbeitung bei der ARGE habe, könne ihm das Verschulden dort auch nicht zugerechnet werden. Der Vermieter, der mit der ARGE eine Direktzahlung vereinbart hatte, müsse die verspäteten Zahlungen dort hinnehmen.

Es bleibe ihm unbenommen, die Mietzahlungen direkt mit dem Mieter zu vereinbaren, so dass der Mieter dann für sein eigenes Verschulden haften müsse.

Die ARGE jedenfalls sei kein Erfüllungsgehilfe, weil sie eben nicht nach den Gegebenheiten des Einzelfalles mit dem Willen des Schuldners bei der Erfüllung einer diesem obliegenden Verbindlichkeit als seine Hilfsperson tätig wird.

Die Entscheidung ist veröffentlicht in der WuM 2009, Seite 736 ff.

Sie kann auch auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden.

Eine weitere praxisrelevante Entscheidung hat der Bundesgerichtshof am 15.07.2009 gefällt.

In diesem Verfahren ging es um die Frage, ob bei einer Betriebskostenabrechnung sachlich zusammenhängende Positionen in einer einheitlichen Summe aufgeführt werden können.

Im Urteil vom 15.07.2009 hat der Bundesgerichtshof dargelegt, dass sachlich zusammenhängende Positionen durchaus in einer Abrechnungsposition zusammengefasst werden können.

Im dort entschiedenen Falle ging es um die Zusammenfassung von Frisch- und Abwasserkosten, die beide nach dem Zähler für den Frischwasserverbrauch ermittelt werden.

Beide Kostenarten wurden in einer Position zusammen abgerechnet. Der Mieter rügte dies unter formellen Gesichtspunkten und verweigerte die geforderte Betriebskostennachzahlung.

Der Vermieter hatte mit seiner Klage auf Nachzahlung Erfolg.

Die Zusammenfassung sei nämlich zulässig. Für beide Kostenarten gebe es eine einheitliche Ermittlung. Eine Aufgliederung in verschiedene Kostenpositionen sei zwar für die Nachvollziehbarkeit und Prüfbarkeit der Abrechnung sinnvoll. Dies, so der Bundesgerichtshof weiter, sei aber nur dann erforderlich, wenn Positionen abgerechnet würden, die eben gerade nicht sinngemäß zusammenhängen.

Bei Positionen, die über einen einheitlichen Zähler ermittelt würden, gebe es diesen Zusammenhang, so dass diese auch einheitlich abgerechnet werden könnten.

Das Urteil datiert auf den 15.07.2009 und kann unter dem Aktenzeichen VIII ZR 340/08 auf der Homepage des Bundesgerichtshofs nachgelesen werden.

Schließlich möchten wir Sie noch über eine WEG-Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln vom 22.06.2009 informieren.

In dieser Entscheidung ging es um die Frage, ob die Hausverwaltung einen Rechtsanwalt als Berater zu einer Eigentümerversammlung hinzuziehen darf.

Im dort entschiedenen Fall ging es um folgenden Sachverhalt:

Eine Eigentümergemeinschaft wollte eine umfangreiche Sanierung ihrer Anlage beschließen. Der Beschluss wurde mit inhaltlichen Mängeln gefasst und dann von den Instanzgerichten wegen inhaltlicher Unbestimmtheit kassiert.

Bei der darauffolgenden Wohnungseigentümerversammlung sollte erneut über die

Sanierung beschlossen werden. Damit der Beschluss nunmehr inhaltlich den Bestimmtheitserfordernissen der Rechtsprechung genügen würde, lud der Verwalter zur Versammlung einen Rechtsanwalt ein. Dieser sollte den Eigentümern helfen, die Beschlüsse wirksam zu formulieren.

Keiner der Miteigentümer erhob hiergegen Einwendungen.

Später focht jedoch einer der Miteigentümer die an diesem Tag gefassten Beschlüsse mit dem Argument an, der Rechtsanwalt sei nicht befugt gewesen, an der Versammlung teilzunehmen und hätte unzulässigerweise auf die Meinungsbildung eingewirkt.

Insbesondere der Verstoß gegen das Nichtöffentlichkeitsprinzip wurde beanstandet.

Das Oberlandesgericht Köln wies diese Argumentation in seinem Beschluss vom 22.06.2009, Az.: 16 WX 266/08, zurück.

Es argumentierte damit, dass dann, wenn die Hinzuziehung eines Anwalts im Interesse aller Eigentümer sei, der Verwalter einen Rechtsanwalt als Berater hinzuziehen dürfe. Dies gelte insbesondere dann, wenn eine komplizierte Beschlussfassung über umfangreiche Sanierungsmaßnahmen und deren Finanzierung gefasst würde.

Voraussetzung sei weiter, dass kein Interessenkonflikt bestehe und in der Versammlung keiner der Eigentümer der Hinzuziehung des Beraters widerspreche.

Sobald diese Voraussetzungen erfüllt seien, spreche nichts gegen die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts.

Vielmehr könne es im wohlverstandenen Interesse einer Wohnungseigentümergeinschaft liegen, Anfechtungsrisiken bei der Beschlussfassung dadurch zu mindern, dass man einen versierter Berater hinzuziehe.

Dies gelte insbesondere dann, wenn der Anwalt nur für bestimmte Tagesordnungspunkte hinzugezogen werde und sodann die Versammlung verlasse.

Die Entscheidung ist veröffentlicht in der Zeitschrift Info M 2009, Seite 390.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Entscheidungen einige interessante Informationen nähergebracht zu haben. Wenn Sie weitere Fragen haben, stehen wir selbstverständlich gern zu Ihrer Verfügung.